

Comune di

Riva San Vitale



VARIANTE PR

Strada di servizio in loc. Lümaghera

Rapporto di pianificazione

Maggio 2025

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Lischedo 11, CH - 6802 Rivera

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
■
IDEA

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	1
1.1	PREMESSA	1
1.2	FORMA E PROCEDURA	1
2	SITUAZIONE ATTUALE	3
3	PR IN VIGORE	5
3.1	PIANI SETTORIALI	5
3.1.1	Piano del paesaggio	5
3.1.2	Piano delle zone	6
3.1.3	Piano del traffico e AP-CP	7
3.2	NORME D'ATTUAZIONE	8
4	PROGETTO STRADALE	8
5	VARIANTE DI PR	10
5.1	PREMESSA: RIPRESA DEL PROGETTO STRADALE A LIVELLO PIANIFICATORIO	10
5.2	VARIANTI AI PIANI SETTORIALI	10
5.3	VARIANTI ALLE NORME D'ATTUAZIONE	11
6	VERIFICHE GENERALI	13
6.1	INVENTARI FEDERALI	13
6.2	LEGGE FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO	13
6.3	LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE	14
6.4	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	14
6.5	PIANIFICAZIONE DEI COMUNI VICINI	14
6.6	COMPENDIO DELLO STATO DI URBANIZZAZIONE E CONTENIBILITÀ DEL PR	15
6.7	ZONE DI PERICOLO INDICATIVO	15
6.8	PRELIEVO DEL PLUSVALORE	15
6.9	PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE	16
6.10	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE	16
7	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	18
8	CONCLUSIONI	19

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Il Comune di Riva San Vitale è dotato di PR approvato dal CdS con ris. n.7294 del 3 dicembre 1985. La revisione del PR è stata approvata il 1° luglio 2014 con ris. n. 3217 del CdS. A seguire si sono succedute alcune varianti di PR puntuali.

La presente variante riguarda una leggera ridefinizione del vincolo di strada di servizio in via Lümaghera a Riva San Vitale. Via Lümaghera è una strada che si snoda lungo i mappali 1788 RFD e 1878 RFD, a partire dall'incrocio con via G. Motta fino al limitare della zona edificabile posta a monte.

In particolare, il Municipio, per motivi di opportunità e necessità, ha deciso di far allestire un progetto di risanamento delle canalizzazioni in questo comparto di studio. Lo stesso progetto pone anche le basi per l'allargamento puntuale di via Lümaghera e per la rinuncia al suo tratto finale (verso monte). Il piano di mutazione elaborato a seguito dei lavori eseguiti serve da base per la presente procedura pianificatoria e per l'adeguamento del vincolo di strada di servizio, laddove ne sono previsti degli allargamenti puntuali così come laddove vi sono delle riduzioni del vincolo stradale.

1.2 FORMA E PROCEDURA

Forma

La presente variante riguarda una modifica puntuale del PR e, al fine di garantire la congruenza fra i piani e le disposizioni normative, essa è elaborata nella forma del PR in vigore (LALPT). Il contenuto della variante potrà essere ripreso e adattato al formato LST (procedura in corso, attualmente in fase di esame preliminare).

Si segnala inoltre che a partire dal 1° gennaio 2023, il RLST (art. 118a) prescrive che l'adozione degli atti pianificatori è possibile unicamente attraverso i geodati digitali, i quali hanno la prevalenza giuridica sui supporti cartacei (art. 7 LST). La procedura di informatizzazione del PR avviene attraverso il caricamento dei relativi geodati sul portale cantonale di pubblicazione.

Procedura

Il 1° gennaio 2022 sono entrate in vigore le modifiche¹ delle disposizioni degli art. 34 e 35 LST che regolano l'applicazione della procedura semplificata. In particolare, l'art. 34 LST in vigore decreta che:

Possono essere sottoposte alla procedura semplificata le modifiche che:

- a) mutano in misura minima una o più disposizioni sull'uso ammissibile del suolo;*
- b) comportano correzioni dei limiti di zona determinate da ragioni tecniche;*
- c) interessano una superficie di terreno non superiore a 3000 m² oppure*
- d) in caso di modifiche che riguardano le reti delle vie di comunicazione, se non è modificata la gerarchia delle strade.*

¹ Rispetto alle disposizioni precedentemente in vigore è stato stralciato il criterio del "numero limitato di persone toccate dalla modifica di PR" ed è aumentato il limite della superficie interessata (3'000 m² anziché 2'000 m²).

Nel caso in esame, la superficie oggetto di variante è inferiore a 3'000 m² e rientra quindi nel campo d'applicazione dell'art. 34 LST. Pertanto, la variante può seguire la procedura semplificata definita dall'art. 35 LST:

1. Il Municipio elabora la modifica.
2. Esperita l'informazione e la partecipazione agli interessati, il Municipio adotta e pubblica la modifica per trenta giorni presso la cancelleria comunale.
3. Contro la modifica è dato ricorso al Consiglio di Stato ai sensi dell'art. 28.
4. Trascorsi i termini di pubblicazione gli atti vengono trasmessi al Consiglio di Stato per approvazione ed evasione degli eventuali ricorsi.
5. Contro la decisione del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo ai sensi dell'art. 30.
6. La modifica entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato. I ricorsi non hanno effetto sospensivo.

2 SITUAZIONE ATTUALE

L'attuale comparto di studio è ubicato a sud del nucleo storico, in un'area che presenta sia zone residenziali che agricole.

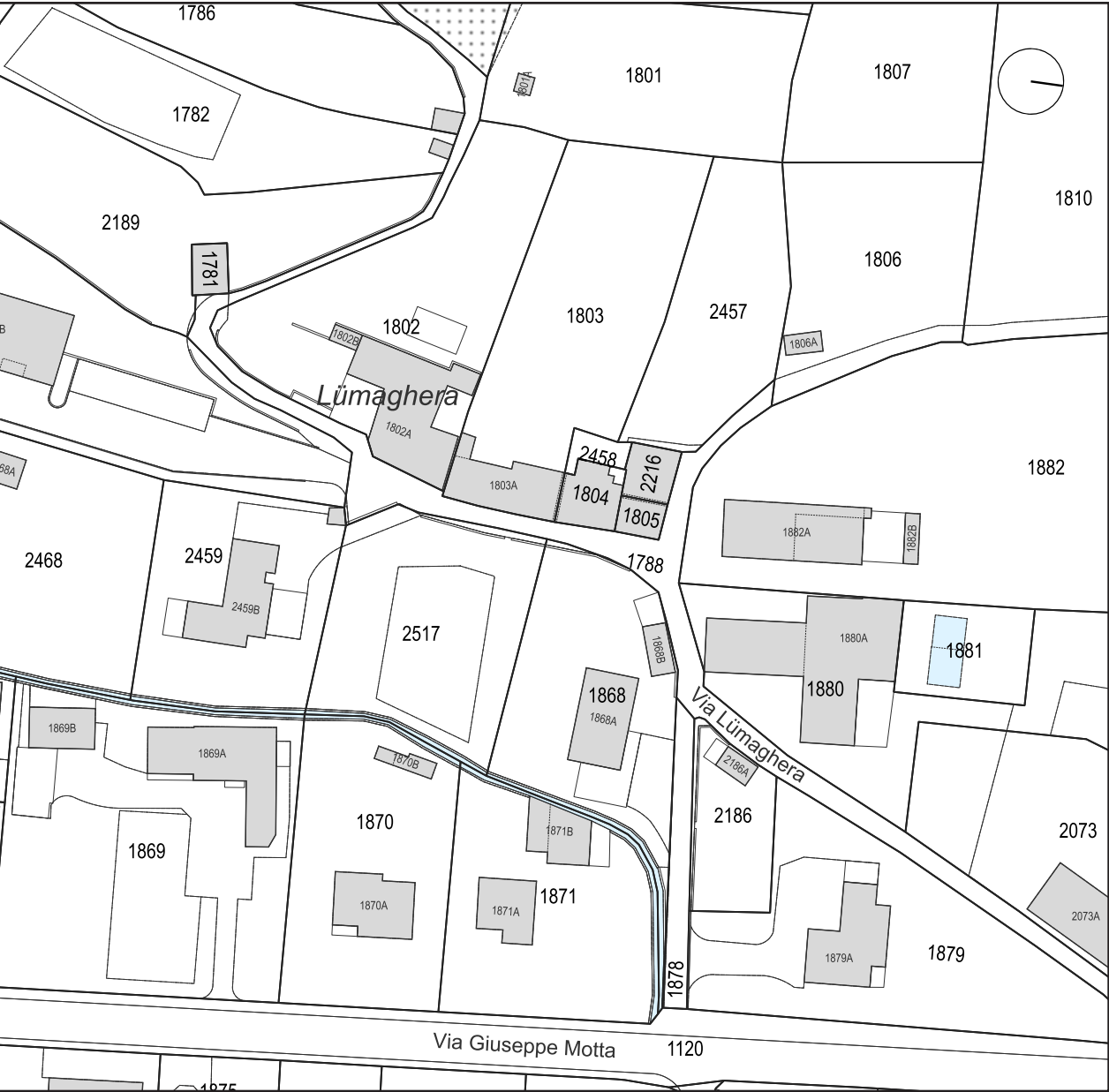
Questa variante interessa:

- I mappali 1788 RFD e 1878 RFD attualmente vincolati come strada di servizio;
- Parte dei mappali in territorio fuori dalle zone edificabili e in zona residenziale confinanti con la strada di servizio. Questi mappali sono in parte occupati dal vincolo dell'attuale strada di servizio o saranno occupati dal sedime della strada di servizio in seguito alle modifiche introdotte tramite questa variante.

Figura 1 Vista aerea del comparto di studio, scala 1:1'000 (fonte: map.geo.ti.ch)



Figura 2 Estratto della mappa catastale, scala 1:1'000 (fonte: map.geo.ti.ch)



3 PR IN VIGORE

Il PR in vigore è suddiviso nei seguenti piani settoriali: piano del paesaggio, piano delle zone, piano del traffico e delle AP-CP, piano del paesaggio generale, piano dei servizi pubblici². Essi sono accompagnati dalle NAPR.

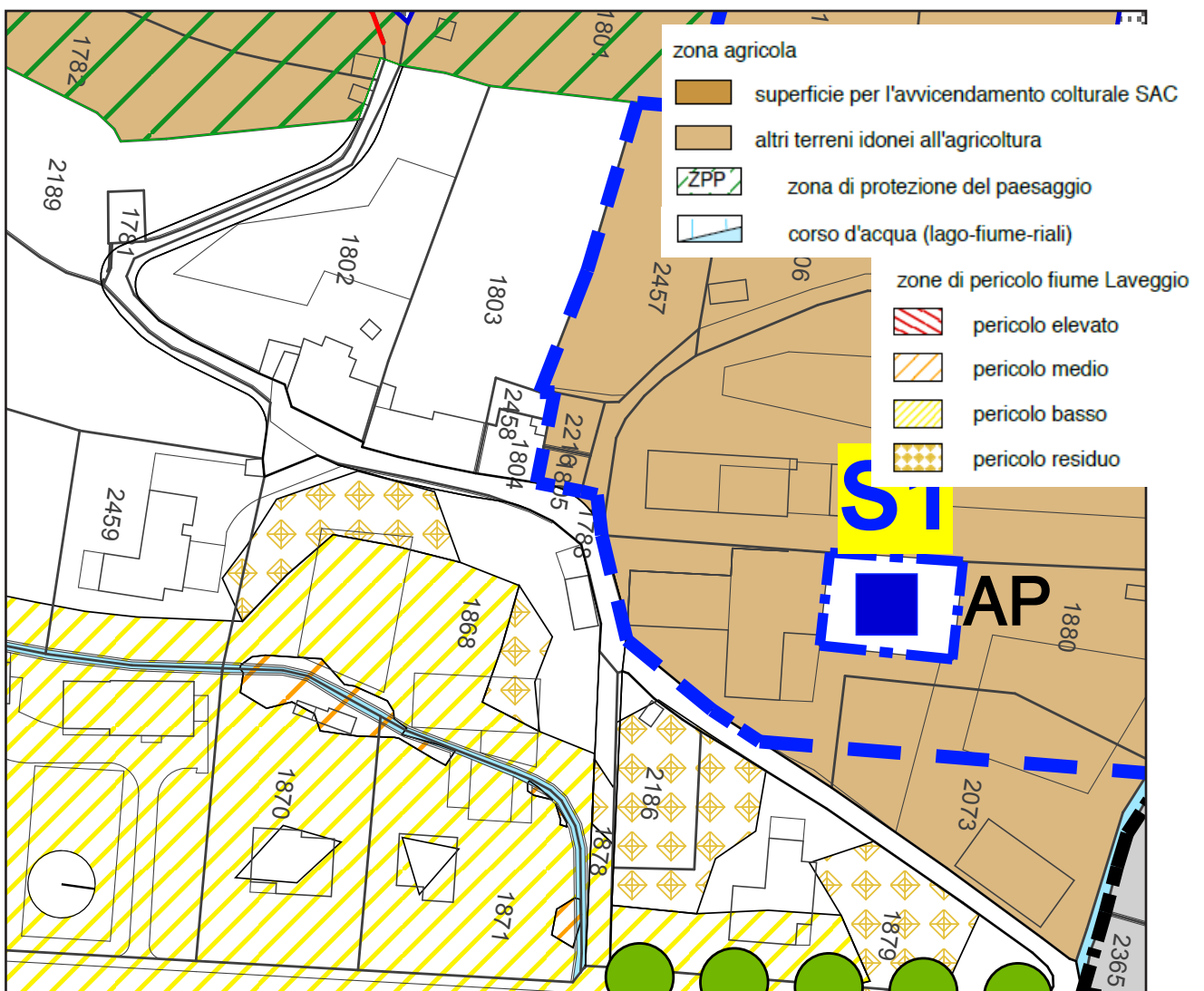
3.1 PIANI SETTORIALI

3.1.1 PIANO DEL PAESAGGIO

Vincoli in vigore per il comprensorio in oggetto:

- Zona agricola – altri terreni idonei all'agricoltura
- Zona di protezione del paesaggio
- Corso d'acqua
- Zone di pericolo fiume lavecchio

Figura 3 Estratto del piano del paesaggio in vigore e legenda (scala 1:1'000)



² Piano non trattato nel presente incarto in quanto non rilevanti ai fini della presente procedura pianificatoria.

3.1.2 PIANO DELLE ZONE

Vincoli in vigore per il comprensorio in oggetto:

- Zona residenziale estensiva – R2
- Territorio fuori dalle zone edificabili
- Strade (per i dettagli e le relative categorie, si rimanda al piano del traffico)

Figura 4 Estratto del piano delle zone in vigore e legenda (scala 1:1'000)

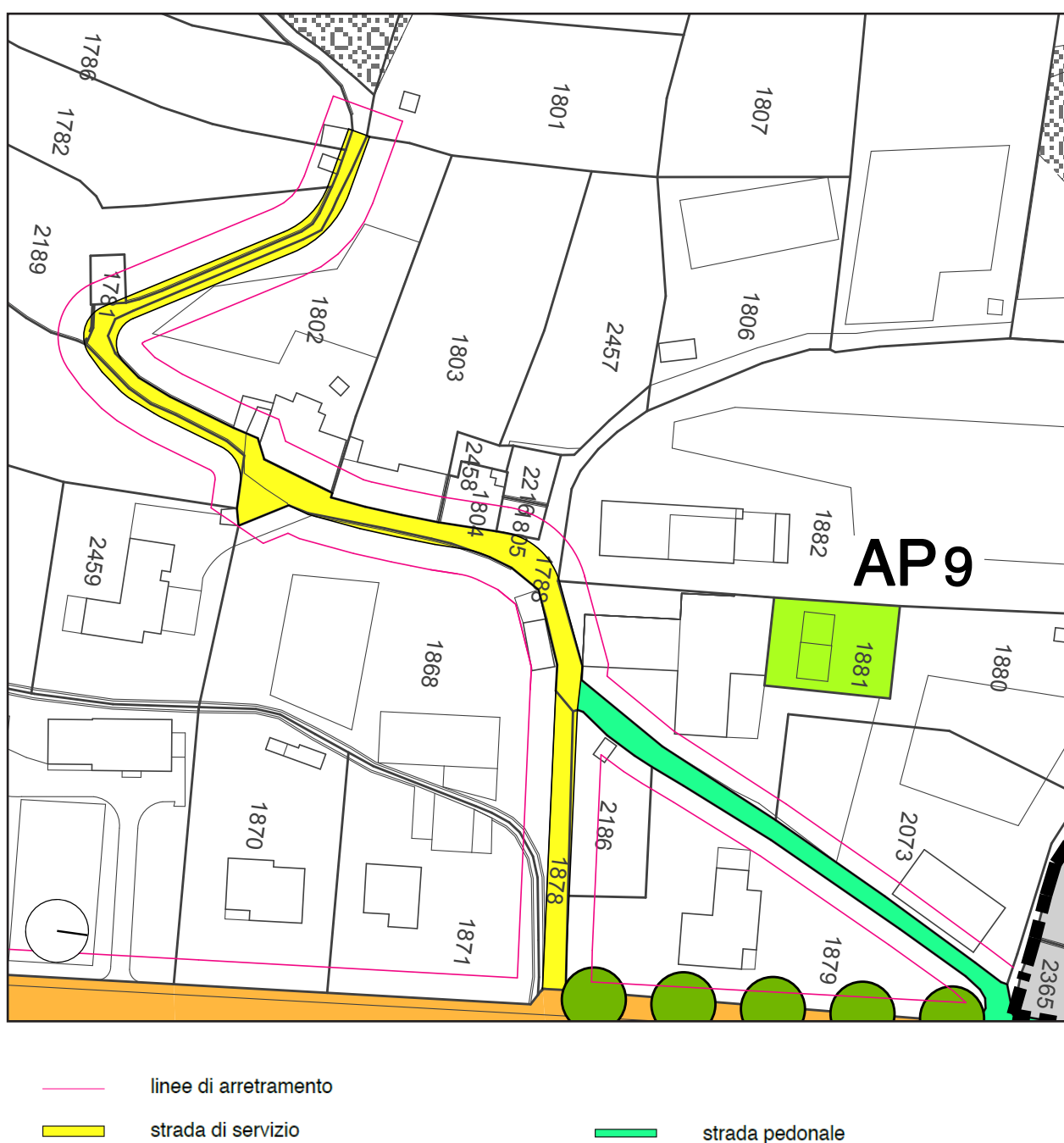


3.1.3 PIANO DEL TRAFFICO E AP-CP

Vincoli in vigore per il comprensorio in oggetto:

- Linee d'arretramento (4.0 m da strade di servizio e 3.0 m da strada pedonale)
- Strada di servizio

Figura 5 Estratto del piano del traffico e AP-CP in vigore e legenda (scala 1:1'000)



3.2 NORME D'ATTUAZIONE

Dal profilo normativo, il comparto oggetto della presente variante di PR è interessato dalle seguenti disposizioni:

Art. 25 - ZONA AGRICOLA: alcuni dei mappali interessati da variante verranno attribuiti alla zona agricola;

Art. 40 - ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA: alcuni dei mappali interessati da questa variante si trovano in zona residenziale estensiva;

Art. 47 – STRADE: in seguito a questa variante il sedime della strada di servizio occuperà una porzione di alcuni mappali attualmente privati;

Art. 48 - LINEE D'ARRETRAMENTO E LINEE DI COSTRUZIONE: il piano del traffico e AP-CP evidenzia le linee d'arretramento dalla strada di servizio oggetto di questa variante di PR.

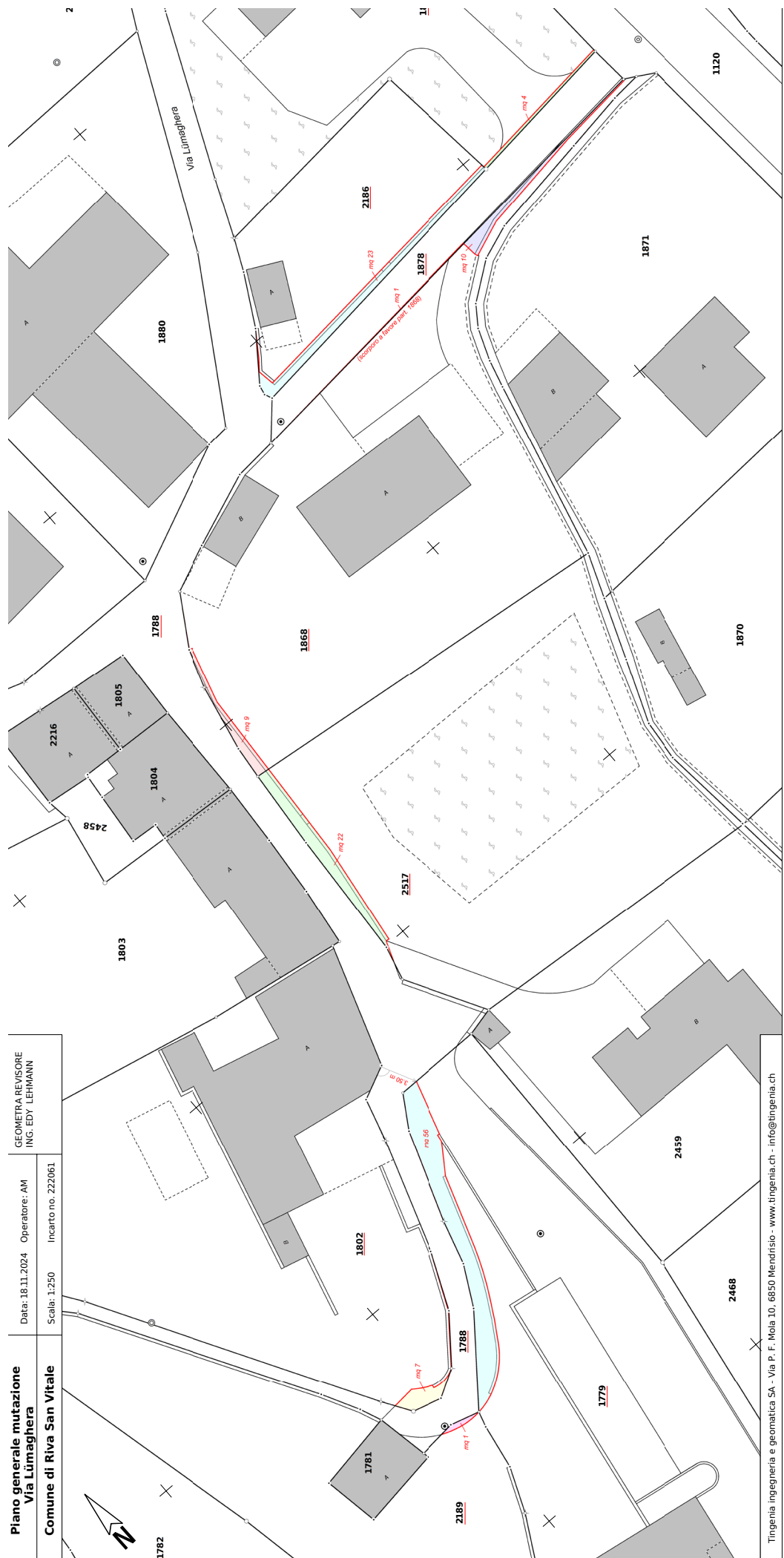
4 PROGETTO STRADALE

Il Municipio ha assegnato la progettazione del risanamento delle canalizzazioni e dell'allargamento e modifica dell'estensione della strada di servizio in oggetto allo studio Luigi Tunesi Ingegneria SA (cfr. allegato 1).

Sulla base delle opere eseguite è stato allestito il piano generale di mutazione (cfr. Figura 6) il quale rende conto degli allargamenti stradali eseguiti. Questo documento è alla base della presente variante di PR

Tenuto conto della sistemazione stradale all'interno del comparto di studio, il Municipio rinuncia alla realizzazione del tratto stradale che dal mapp. 1781 RFD porta al termine della zona edificabile poiché i fondi edificabili, in particolare i mapp. 1802 RFD e 2189 RFD, risultano urbanizzati anche qualora il tratto stradale si attesti fino al mapp. 1781 RFD.

Figura 6 Piano di mutazione con visibili gli allargamenti stradali eseguiti (scala 1:500; fonte: Tingenia ingegneria e geomatica SA, nov. 2024)



5 VARIANTE DI PR

5.1 PREMESSA: RIPRESA DEL PROGETTO STRADALE A LIVELLO PIANIFICATORIO

La proposta pianificatoria oggetto di questa variante consiste nella modifica dell'estensione del vincolo della strada di servizio di via Lümaghera considerando gli allargamenti stradali risultanti dal progetto stradale, ripresi in seguito nel piano generale di mutazione. Gli allargamenti stradali comportano dei limitati espropri dei fondi privati.

Inoltre, venendo a mancare la necessità di realizzare la strada di servizio nella sua complessità, il Municipio rinuncia al vincolo nella parte verso monte. Risulta infatti che l'accessibilità agli ultimi fondi edificabili (mapp. 2189 RFD e 1802 RFD) viene comunque garantita con la nuova proposta ora in esame. La strada di servizio verrà dotata di adeguate misure di polizia per segnalare l'accesso solo ai "confinati autorizzati".

La porzione di strada di servizio a cui si rinuncia a partire dall'altezza del mapp. 1781 RFD viene attribuita a vincolo di "strada pedonale".

Limitati scorpori stradali che ora non hanno più ragione di essere vincolati come tali, vengono riassegnati alla limitrofa zona di utilizzazione, e cioè alla zona residenziale estensiva oppure alla zona agricola.

5.2 VARIANTI AI PIANI SETTORIALI

A livello grafico, il comparto oggetto di variante è interessato dalle modifiche esposte di seguito e basate sul progetto esecutivo di rifacimento di via Lümaghera. Si tratta in particolare di:

- Allargamenti stradali puntuali nel primo tratto stradale;
- Stralcio del vincolo stradale posto a monte del comparto di studio.

Dal profilo dei piani di PR, le conseguenze sono le seguenti:

- Piano delle zone
 - Riduzione della zona edificabile residenziale estensiva in corrispondenza degli allargamenti stradali (ca. 62 m²);
 - Assegnazione degli scorpori stradali non più necessari a tale scopo a zona residenziale estensiva (ca. 102 m²).
- Piano del traffico
 - Assegnazione a vincolo "strada di servizio" degli scorpori resi necessari per l'allargamento stradale.
 - Stralcio parziale del vincolo "Strada di servizio" in coincidenza del tratto che si estende dall'altezza del subalterno 1781A al mappale 1786 RFD e, di conseguenza, assegnazione al vincolo di "Strada pedonale".

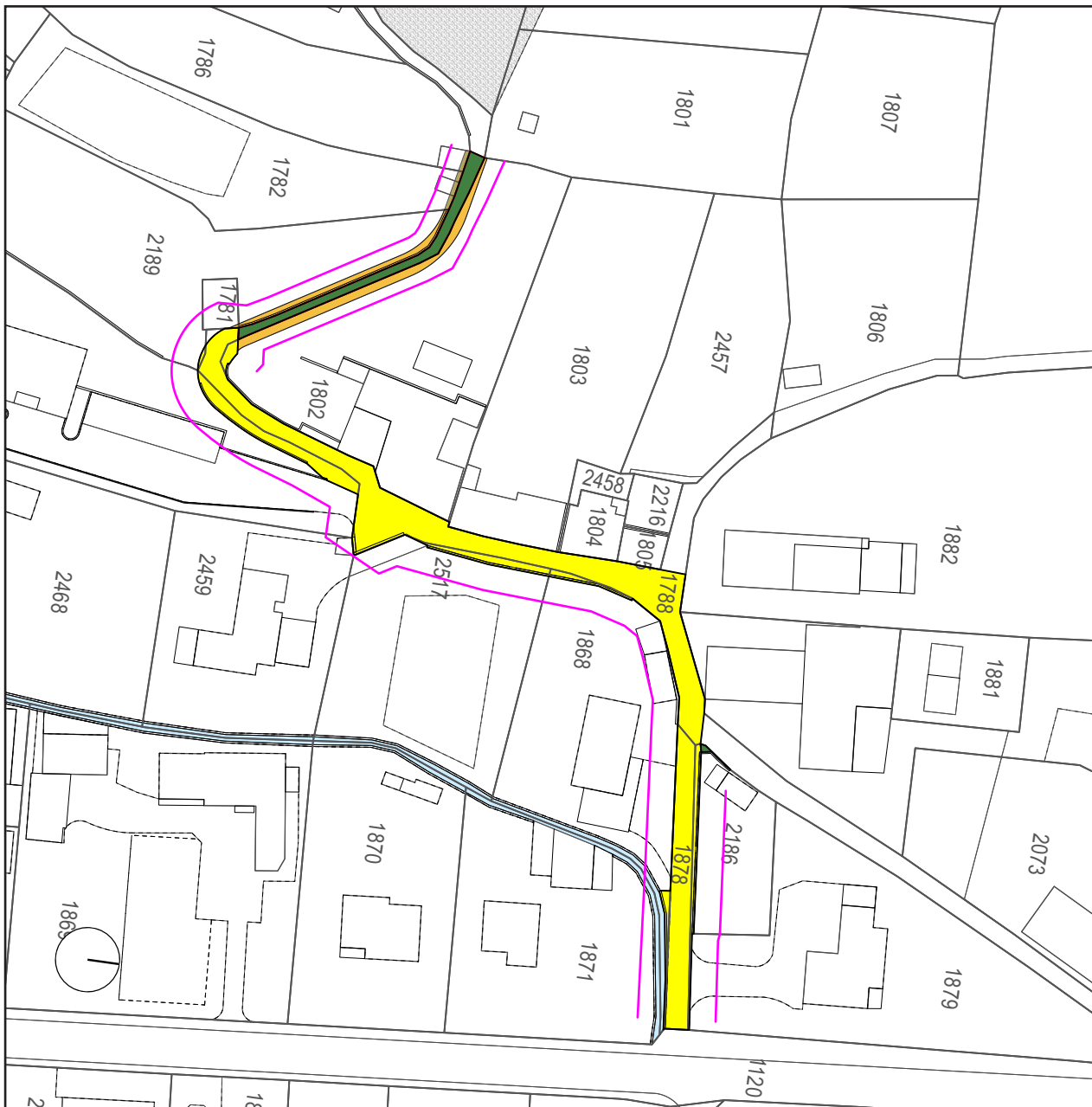
- In corrispondenza della nuova tratta di “strada pedonale”, adeguamento della linea d’arretramento, di 4.0 m a 3.0 m. Inoltre, adeguamento puntuale dell’arretramento stradale in base alla nuova geometria della strada di servizio.
- Piano del paesaggio
 - Assegnazione degli scorpi stradal dei mappali 1782 RFD e 1786 RFD da zona traffico a “Zona agricola – Altri terreni idonei all’agricoltura”.

Commento: La dimensione della strada di servizio e l’estensione dei vincoli è determinata dal piano generale di mutazione riportato in precedenza.

5.3 VARIANTI ALLE NORME D’ATTUAZIONE

La presente variante di PR non comporta modifiche alle NAPR vigenti.

Figura 7 Variante di PR – piano di sintesi, scala 1:1'000



Piano del paesaggio

zona agricola - altri terreni idonei all'agricoltura

Piano delle zone

zona residenziale estensiva R2

Piano del traffico

strada di servizio

strada pedonale

linee di arretramento

6 VERIFICHE GENERALI

Affinché la variante di PR in oggetto possa venir approvata in cognizione di causa, di seguito vengono esposti e verificati gli elementi principali dettati dalle leggi e pianificazioni superiori. Sono così verificate tutte le questioni che si potrebbero porre in conflitto con la presente proposta pianificatoria.

6.1 INVENTARI FEDERALI

Dal punto di vista degli inventari federali, si segnala che il comparto di variante si pone all'interno dell'Inventario federale dei paesaggi e dei monumenti naturali (IFP). Trattandosi di modifiche puntuali legate ad un tracciato stradale, non si rilevano conflitti tra i contenuti della variante di PR e l'Inventario federale.

6.2 LEGGE FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Con le modifiche delle disposizioni federali volte a contenere l'estensione degli insediamenti, entrate in vigore il 1° maggio 2014, è stato introdotto il principio che le zone edificabili devono soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni e che devono essere ridotte se sono sovradimensionate (art. 15 LPT). A tale scopo ad ogni Cantone è stato chiesto di adattare il proprio Piano direttore, stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinarne regionalmente l'espansione.

Di conseguenza, il Cantone Ticino ha promosso le modifiche delle schede di Piano direttore R1 Modello territoriale comunale, R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili e R10 Qualità degli insediamenti, che sono state adottate dal Gran Consiglio il 21 giugno 2021 e sono state approvate dal Consiglio Federale il 19 ottobre 2022.

La variante in esame risponde a questi principi dal momento che non comporta aumenti di zone edificabili di rilievo. Infatti, tenuto conto del progetto stradale nel suo insieme, risultano delle limitate rettifiche della zona edificabile che non necessitano di compenso (misura 3.1 d scheda R6). Esse sono da assimilare ad adeguamenti minimi e ininfluenti sull'insieme del PR di Riva San Vitale, risultanti da modifiche puntuali dei vincoli vigenti.

Come indicato in precedenza, il bilancio finale tra aumenti e riduzioni di zona edificabile è pari a 40 m², così motivati: vi sono 102 m² di nuova zona edificabile che risultano a seguito della rinuncia della creazione del vincolo stradale a monte; 62 m² di zona edificabile vengono ridotti a seguito dell'allargamento stradale. Il bilancio finale pari a 40 m² di incremento di zona edificabile è da ritenersi nell'ordine degli adeguamenti formali che possono intervenire anche in ambito di aggiornamento della mappa catastale o di aggiustamenti legati alla digitalizzazione. Non si ritiene che siano necessari approfondimenti supplementari o compensi particolari.

In definitiva si ritiene che tali evoluzioni rientrino nelle "limitate rettifiche" del limite della zona edificabile

6.3 LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE

La LST, entrata in vigore il 1° gennaio 2012, comprende diversi aspetti di cui il piano regolatore deve tenere conto. Si segnala in particolare:

- L'attenzione accresciuta nei confronti del paesaggio, con l'introduzione del criterio d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, soprattutto laddove il paesaggio è sensibile.
- Il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione secondo un prelievo del plusvalore.
- La forma e il contenuto secondo una struttura prestabilita dalla LST³.

La presente variante di PR:

- Non comporta mutazioni dal profilo paesaggistico (l'oggetto della variante riguarda la modifica di una strada di servizio già prevista dal PR in vigore).
- Valuta la necessità di richiedere un prelievo del plus valore (vedi cap. 6.8).
- È di carattere puntuale, pertanto al fine di garantire la congruenza fra piani e disposizioni normative, essa è elaborata nella forma di PR vigente (LALPT). I vincoli oggetto di variante di PR sono inseriti in banca dati cantonale, secondo procedure e direttive apposite.

6.4 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

La presente variante di PR non modifica le modalità di protezione dell'ambiente già previste dal PR in vigore.

In particolare, la variante di PR non comporta sostanziali modifiche alla zona edificabile in quanto si interviene all'interno del tessuto già definito edificabile dal PR in vigore. Dunque, non vi sarà un aggravio delle condizioni ambientali, ritenuto che le norme relative all'inquinamento fonico, atmosferico e di protezione delle acque saranno rispettate come è dovuto per ogni zona edificabile.

Per completezza, si notifica che il comparto di studio si trova nelle seguenti aree di protezione delle acque:

- Zone di protezione delle acque sotterranee:
 - Il comprensorio in oggetto è in zona di protezione delle acque sotterranee S2 e S3
- Settori di protezione delle acque:
 - L'area est del comprensorio in oggetto si trova in settore A_U di protezione delle acque sotterranee

6.5 PIANIFICAZIONE DEI COMUNI VICINI

Non si rilevano conflitti con la pianificazione superiore, cantonale e federale, o con quella dei Comuni vicini.

³ *Gestione degli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali, organizzazione dei dati digitali in modo da produrre la stampa del piano delle zone e del piano dell'urbanizzazione e allestimento del regolamento edilizio*

6.6 COMPENDIO DELLO STATO DI URBANIZZAZIONE E CONTENIBILITÀ DEL PR

La presente variante di PR modifica la destinazione d'uso, che diviene "Residenziale estensiva", degli scorpori sui mappali 2189 RFD, 1802 RFD e 1871 RFD.

Nel dettaglio la variante non comporta modifiche alla contenibilità, in quanto l'aumento di zona edificabile è marginale e influente ai fini del calcolo della contenibilità. L'aumento di zona edificabile dovuto alla variante di PR consiste in una rettifica formale dei limiti delle zone.

La contenibilità totale del PR in vigore e la verifica del dimensionamento delle zone edificabili saranno comunque e senz'altro allestite in sperata sede, una volta che la scheda R6 e i relativi parametri saranno definitivamente approvati dal Consiglio Federale.

6.7 ZONE DI PERICOLO INDICATIVO

L'area ovest del comprensorio in oggetto si trova in una zona di "scivolamento permanente" indicato nel piano delle zone di pericolo indicativo. A tale pericolo non è stato dato alcun grado di pericolosità.

L'area est del comprensorio in oggetto si trova in pericolo d'alluvionamento da corso d'acqua principale. I gradi di pericolo indicati dalla carta Cantonale dei pericoli sono residuo, basso e medio.

Nel mappale 1858 RFD rientra un corso d'acqua minore, l'area interessata da questo corso d'acqua ha un elevato grado di pericolo d'alluvionamento.

Commento: I pericoli indicati non precludono la realizzazione della strada di servizio. In fase di progetto esecutivo e di realizzazione è necessario prendere le misure di sicurezza necessarie affinché la realizzazione della strada non comporti problematiche derivanti dai pericoli indicati.

6.8 PRELIEVO DEL PLUSVALORE

La LST ha introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (art. 92-101 LST; art. 98a-98m RLST). Secondo l'art. 93 LST, il proprietario di un fondo interessato da un vantaggio superiore a 30'000 Fr, derivante da una nuova assegnazione in zona edificabile o da aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di 1.5 punti dell'indice di edificabilità, è tenuto a pagare un contributo di plusvalore. L'articolo 96 della LST decreta che la *"Confederazione, il Cantone, i Comuni, le loro istituzioni autonome e gli altri enti pubblici non soggiacciono al contributo, relativamente ai loro beni amministrativi"*. Dal momento che le puntuali attribuzioni alla zona edificabile, indicate in questa variante di PR, derivanti dallo stralcio di vincoli stradali non realizzati su fondi in parte già edificati del PR in vigore possono essere considerati quali *"limitate rettifiche del limite delle zone edificabili,"* che *"non necessitano di compenso"* ai sensi della LPT (scheda R6 PD), si considera che essi non soggiacciono al prelievo del plusvalore per via dell'esiguità delle aree coinvolte e poiché esse non vanno a generare un vantaggio superiore ai limiti di legge.

Quest'aspetto potrà essere chiarito ulteriormente nell'ambito della procedura di approvazione, sulla base delle considerazioni che formulerà il Consiglio di Stato, ma non ha ripercussioni sull'approvazione della variante di PR. Infatti, si ricorda che, ai sensi della LST, il calcolo del vantaggio derivante dalla pianificazione e la verifica dell'eventuale prelievo di contributo di plusvalore deve essere effettuato dopo che la variante è entrata in vigore, considerando la differenza del valore dei fondi interessati, prima e dopo la modifica di PR.

6.9 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE

Il programma di urbanizzazione è un nuovo strumento di PR, il cui obbligo è contemplato dall'art. 19 cpv. 2 LPT e dagli art. 19 cpv. 2 e 22 LST.

Lo scopo del Programma di urbanizzazione, il cui allestimento avviene sulla base del Piano di urbanizzazione, è quello di fissare le scadenze per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione, in modo da garantire che tutti i fondi inseriti in zona edificabile siano adeguatamente equipaggiati e dunque pronti alla costruzione.

Secondo la linea guida "Piano di urbanizzazione - Programma di urbanizzazione" (dicembre 2014):

- il PRU deve fornire disposizioni concrete unicamente sulle parti della zona edificabile che non sono equipaggiate o che lo sono in modo insufficiente, oppure sulle situazioni nelle quali si rende necessaria una sostituzione delle opere esistenti;
- il PRU deve riportare gli interventi che concorrono a rendere edificabile un gruppo di fondi;
- per contro le informazioni (costi, priorità e termini di attuazione) delle altre infrastrutture pianificate (ad esempio il rifacimento di una strada esistente, l'allargamento di un marciapiede, la costruzione di un parco giochi, ecc.) sono da menzionare nel programma di realizzazione.

Nel caso in oggetto, la presente variante di PR rettifica puntualmente un vincolo stradale già presente nel PR vigente. Non si ritiene di dover entrare ulteriormente nel merito del programma di urbanizzazione. Il Municipio darà seguito all'esecuzione dell'opera secondo il proprio programma lavori e in base alle proprie disponibilità finanziarie.

6.10 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

Il rapporto di pianificazione, oltre a motivare le scelte pianificatorie, informa anche sui costi delle opere previste da dette scelte pianificatorie. Il calcolo dei costi, così come l'intero rapporto di pianificazione, ha valore indicativo. I costi sono riferiti all'esecuzione delle opere relative all'allargamento stradale (con relativi approfondimenti ingegneristici e collaterali) e della posa delle nuove canalizzazioni. Sono pure da contemplare gli oneri espropriativi. Non sono considerati i costi espropriativi di quanto già attualmente vincolato a PR in quanto già esposto nella relativa procedura pianificatoria.

I valori utilizzati si basano sulle cifre a disposizione del Municipio.

Costi di esecuzione delle opere stradali e di canalizzazione:

In base ai preventivi disponibili, il costo di esecuzione delle opere stradali e di canalizzazione si attesta a circa fr. 1'800'000.-. Questo valore contempla gli approfondimenti tecnici e progettuali, come l'esecuzione delle opere.

Indennità espropriative e di occupazione temporanea dei fondi:

In base ai dati disponibili, le indennità espropriative e quelle relative all'occupazione temporanea dei fondi durante le fasi di cantiere si attestano a circa fr. 100'000.-.

Si rammenta che il Municipio potrà prelevare i contributi di miglìoria ai sensi della relativa legge. Inoltre, è pure applicabile l'art. 38§ LE in base al quale i proprietari possono computare gli indici edificatori degli scorpori vincolati a scopo pubblici qualora la relativa superficie venisse ceduta gratuitamente all'ente pubblico.

Trattandosi di una variante di PR puntuale, non si procede in questa sede all'aggiornamento completo del programma di realizzazione dell'intero comune di Monteceneri.

7 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante di PR è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 OPT e riportata di seguito.

Nell'ambito della presente variante di PR sono considerati i seguenti interessi pubblici e privati:

Interessi pubblici:

- **Impatto sul traffico**
 - La presente variante di PR limita l'estensione di una strada di servizio prevista da PR senza avere alcun impatto sull'attuale o futuro traffico veicolare.
- **Coerenza con le normative di ordine superiore**
 - La presente variante di PR è conforme alle normative di ordine superiore, come dimostrato dal presente rapporto.
 - Con la presente variante viene conservato il territorio agricolo e forestale esistente.
 - Una parte degli scorpori stradali derivati da questa variante di PR viene assegnata alle zone agricole.
 - I nuovi vincoli pedonali previsti con l'introduzione di questa variante di PR garantiranno l'attuale grado di mobilità lenta.
- **Sostenibilità finanze pubbliche**
 - L'allargamento stradale e la posa di nuove canalizzazioni sono necessari per rispondere a leggi di ordine superiore e all'interesse pubblico. La riduzione del vincolo stradale è di interesse pubblico nella misura in cui il PR viene adeguato alle mutate necessità e ne consegue una riduzione dei costi di realizzazione.

Interessi privati:

- **Assegnazione degli scorpori stradali a mappali di proprietà privata**
 - Gli scorpori stradali che non rientrano più nel sedime della strada di servizio vengono reintegrati ai mappali di proprietà privata, sgravando di fatto questi fondi dal vincolo di esproprio.
- **Allargamenti stradali su fondi di proprietà privata**
 - Il progetto esecutivo ha definito il calibro stradale necessario per garantire la corretta funzionalità della strada. Gli allargamenti sono pertanto motivati e giustificati; essi sono peraltro limitati allo stretto necessario.

In sintesi, si ritiene che la presente variante di PR rivesta un chiaro interesse pubblico e ponderi opportunamente tutti gli interessi in gioco.

8 CONCLUSIONI

Il presente documento espone e fornisce le motivazioni d'interesse pubblico a sostegno della variante di PR proposta. Quest'ultima è volta a modificare il vincolo di strada relativo a via Lümaghera sul territorio del Comune di Riva San Vitale.

La variante di PR segue la procedura semplificata prevista dalla LST (art. 34-35) e RLST (art. 43):

- informazione e partecipazione agli interessati;
- adozione Municipale e pubblicazione (30 giorni).

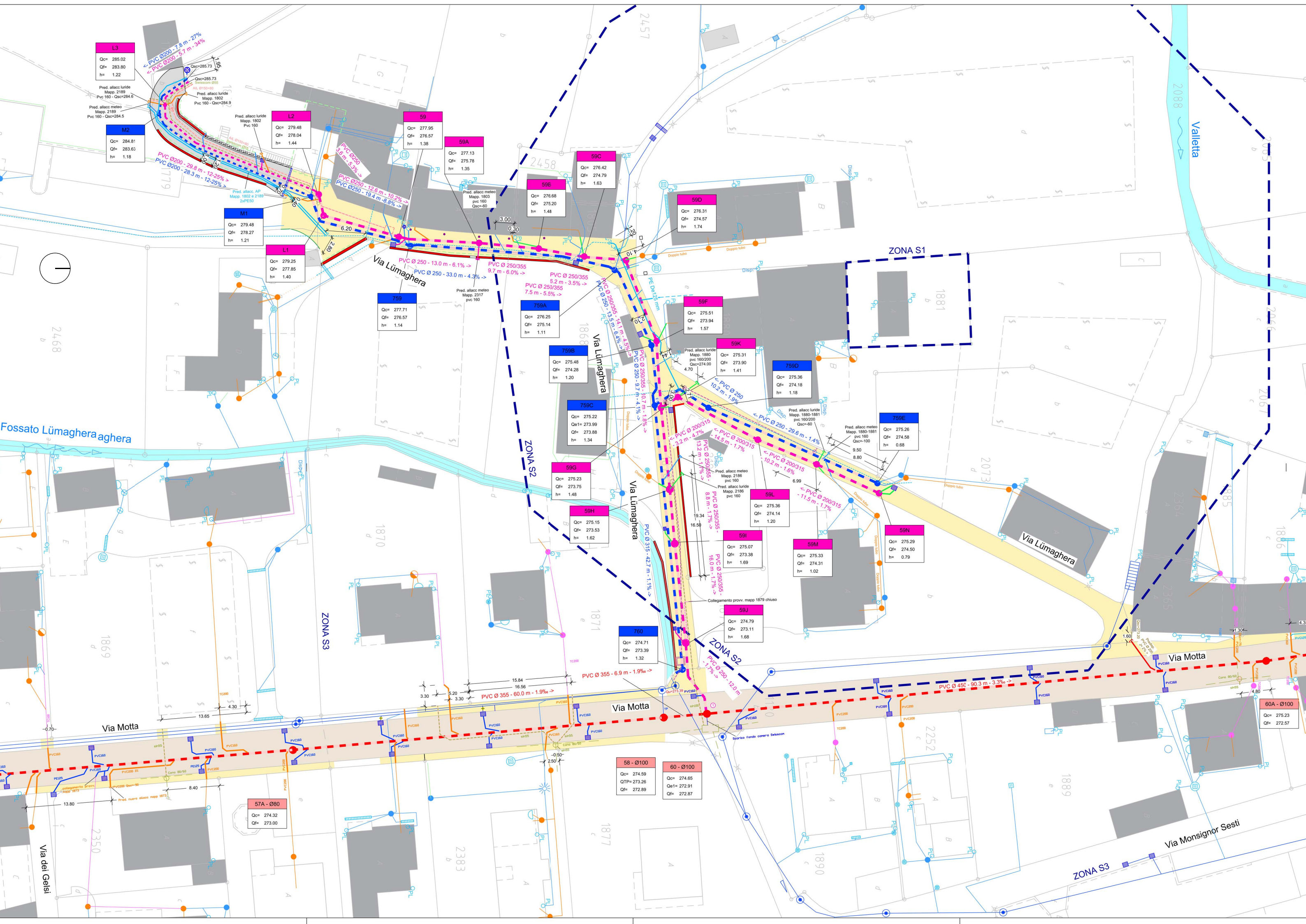
La modifica entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato. I ricorsi non hanno effetto sospensivo.

ALLEGATO 1

ESTRATTO DEL PROGETTO DI STRADA IN VIA LÜMAGHERA E VIA MOTTA, RIVA SAN VITALE

Progettista: Luigi Tunesi Ingegneria SA (scala 1:500)

Infrastrutture esistenti	
	Canalizzazione acque miste comunale
	Canalizzazione acque meteoriche comunale
	Canalizzazione acque luride privata
	Canalizzazione acque luride privata (tracciato presunto)
	Canalizzazione acque miste privata
	Canalizzazione acque miste privata (tracciato presunto)
	Canalizzazione acque meteoriche privata
	Canalizzazione acque meteoriche privata (tracciato presunto)
	Canalizzazione acque di drenaggio privata
	Caditoia stradale
	Pluviale
	Canaletta
	Fontana
	Griglia
	Pozzo perdente
	Fossa biologica
	Tracciato cavi Swisscom
	Tracciato Acqua potabile comunale esistente
Interventi canalizzazioni	
	Nuova Canalizzazione comunale acque miste via Motta
	Nuova Canalizzazione comunale acque miste via Lümaghera
	Nuova Canalizzazione comunale acque meteoriche via Lümaghera
	Ripristino/Predisposizione allacciamento privato acque luride
	Ripristino/Predisposizione allacciamento privato/caditoia acque luride con doppio tubo
	Ripristino/Predisposizione allacciamento privato acque meteoriche
	Allacciamento caditoia
	Nuovo drenaggio
	Nuova caditoia
	Nuova griglia
Interventi altre infrastrutture	
	Nuova Condotta acqua potabile comunale
	Ripristino allacciamento privato acqua potabile
	Nuovo tracciato comunale - Predisposizione collegamento elettrico Pozzo Lumaghera
	Nuovo tracciato AIL elettrico
	Nuovo tracciato Swisscom
Interventi Manufatti	
	Nuovo Muro di sostegno
Interventi pavimentazione	
	Nuova Pavimentazione ACT22S - 7 cm + SDA4-12 - 3 cm
	Nuova Pavimentazione ACT16N - 5 cm
	Nuova Pavimentazione in calcestruzzo armato
Interventi moderazione traffico	
	Nuovo Paletto in plastica fessibile



L3
Qc= 285.02
Qf= 283.80
h= 1.22

M2
Qc= 284.81
Qf= 283.63
h= 1.18

M1
Qc= 279.48
Qf= 278.27
h= 1.21

L1
Qc= 279.25
Qf= 277.85
h= 1.40

L2
Qc= 279.48
Qf= 278.04
h= 1.44

59
Qc= 277.95
Qf= 276.57
h= 1.38

59A
Qc= 277.13
Qf= 275.78
h= 1.35

59B
Qc= 276.68
Qf= 275.20
h= 1.48

59C
Qc= 276.42
Qf= 274.79
h= 1.63

59D
Qc= 276.31
Qf= 274.57
h= 1.74

59F
Qc= 275.51
Qf= 273.94
h= 1.57

59K
Qc= 275.31
Qf= 273.90
h= 1.41

759E
Qc= 275.26
Qf= 274.58
h= 0.68

59N
Qc= 275.29
Qf= 274.50
h= 0.79

59M
Qc= 275.33
Qf= 274.31
h= 1.02

59L
Qc= 275.36
Qf= 274.14
h= 1.20

59I
Qc= 275.07
Qf= 273.38
h= 1.69

59G
Qc= 275.23
Qf= 273.75
h= 1.48

59H
Qc= 275.15
Qf= 273.53
h= 1.62

760
Qc= 274.71
Qf= 273.39
h= 1.32

59J
Qc= 274.79
Qf= 273.11
h= 1.68

60A - Ø100
Qc= 275.23
Qf= 272.57

58 - Ø100
Qc= 274.59
QTP= 273.26
Qf= 272.89

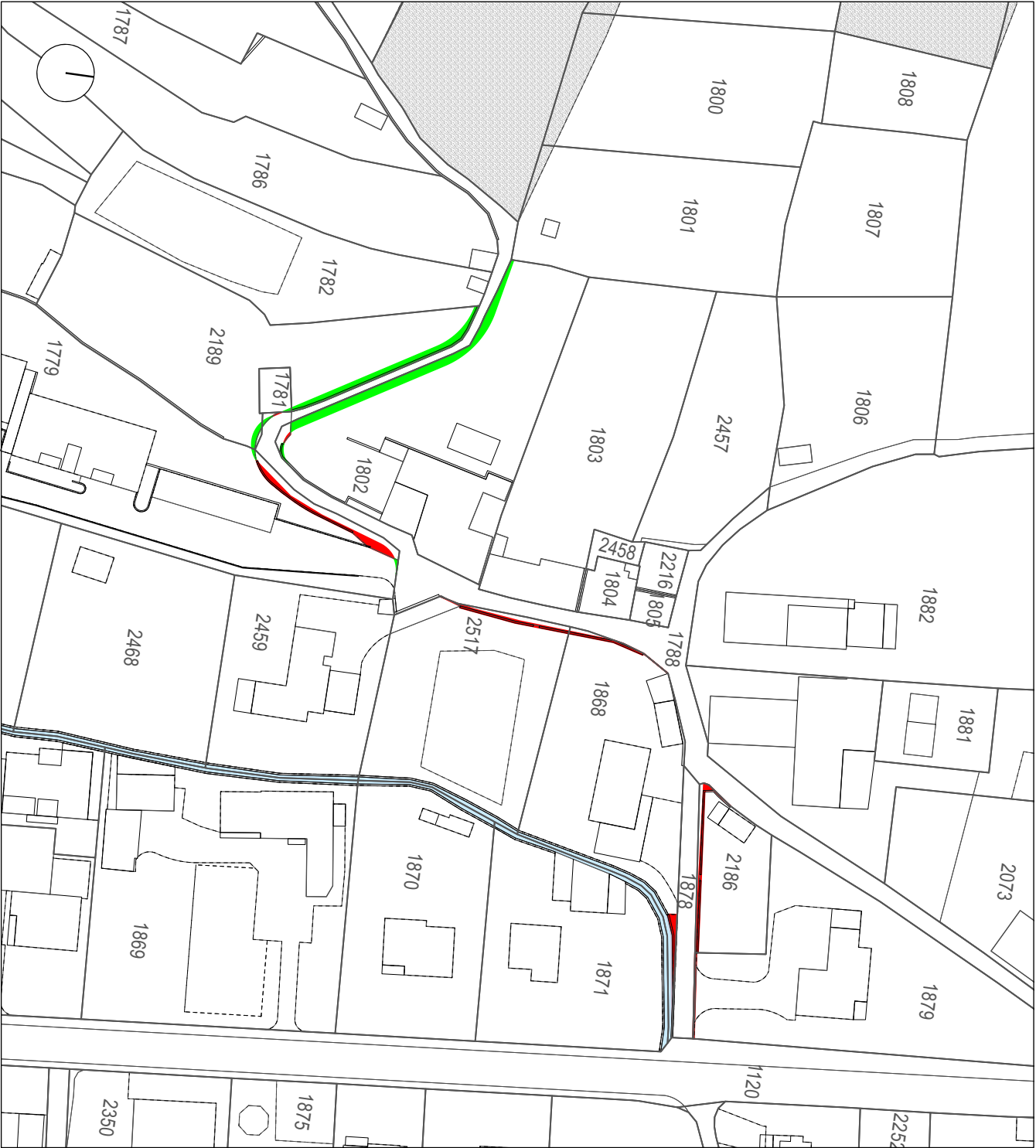
60 - Ø100
Qc= 274.65
Qe1= 272.91
Qf= 272.87

57A - Ø80
Qc= 274.32
Qf= 273.00

ALLEGATO 2

**MAPPA DI BILANCIO TRA ATTRIBUZIONI E SOTTRAZIONI
ALLA ZONA RESIDENZIALE DOPO VARIANTE, VIA
LÜMAGHERA, RIVA SAN VITALE**

Bilancio sottrazioni/attribuzioni alla zona residenziale



scala 1:1000

- sottrazioni alla zona residenziale: 62 m2
- attribuzioni alla zona residenziale: 102 m2